PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

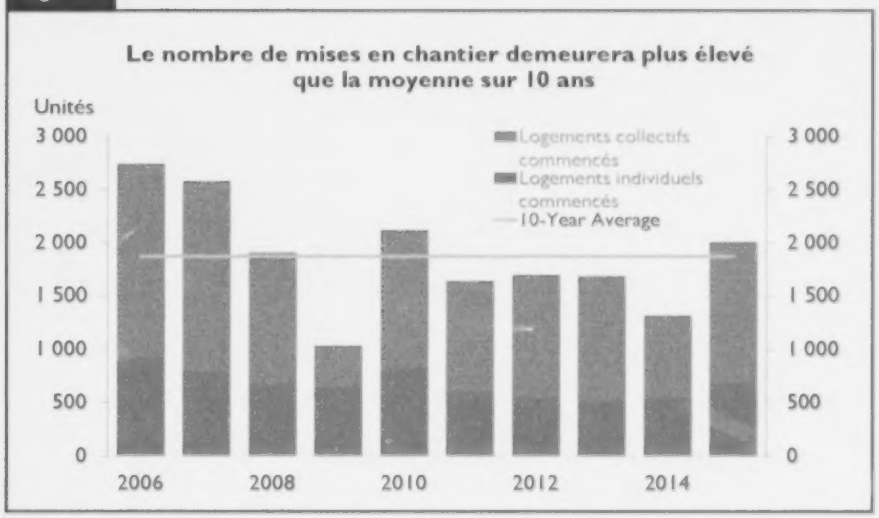
Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria, les mises en chantier d'habitations devraient demeurer supérieures à la moyenne sur 10 ans, puisque les constructeurs feront écho aux stocks bas, à la demande accrue des consommateurs en raison de l'accélération de la formation de ménages et à la faiblesse continue des taux hypothécaires.
- En 2016, les ventes MLS® maintiendront le cap vers l'établissement d'un nouveau record annuel. L'année 2017 sera marquée par un repli qui se poursuivra en 2018, ce qui reflétera une diminution du nombre de ménages formés et une hausse progressive des taux hypothécaires.

Figure 1

Le nombre de mises en chantier demeurera plus élevé que la moyenne sur 10 ans



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements; prévisions).

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Les mises en chantier d'habitations augmenteront d'ici la fin de l'année et demeureront nombreuses
4 Les ventes devraient se replier mais demeurer élevées
6 L'offre de logements neufs fera augmenter progressivement les taux d'inoccupation des appartements locatifs
7 Les facteurs démographiques et l'emploi soutiendront la demande de logements
8 Les taux hypothécaires
9 Les fourchettes larges
12 Tendances en bref
13 Résumé des prévisions

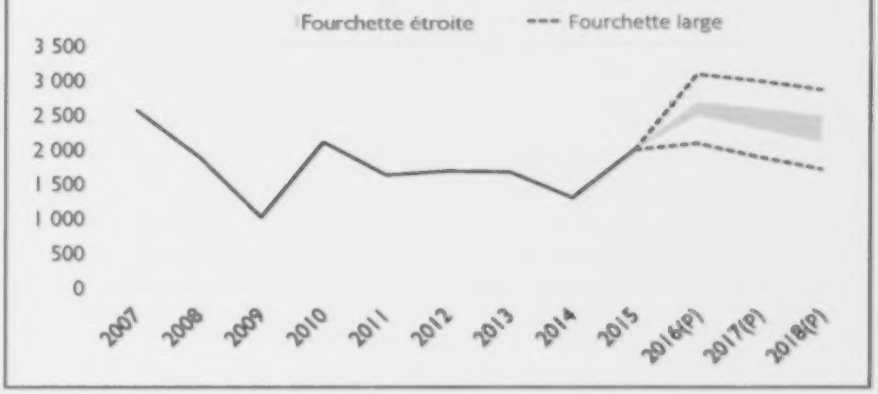
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- La conjoncture favorable aux vendeurs devrait se poursuivre en 2017, mais la croissance des prix devrait faire augmenter le nombre de nouvelles inscriptions (offre). Le marché se rééquilibrera en 2018.
- La forte demande de logements locatifs devrait maintenir le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location à 1 % ou moins.
- Il est prévu que le marché de l'emploi continuera de s'améliorer et que la croissance démographique vigoureuse se poursuivra en raison de la migration vers la RMR de Victoria, deux facteurs qui contribueront à une demande accrue de logements en 2018.
- Selon le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), le marché de l'habitation de Victoria présente des signes modérés de déséquilibres au milieu de 2016, surtout en matière de surchauffe et d'accélération des prix. L'offre historiquement faible sur le marché de l'habitation a donné lieu à une concurrence entre des acheteurs de plus en plus nombreux, d'où la montée des prix en 2016. La présence de ces conditions soulève des incertitudes quant aux prévisions, ce qui se reflète dans les fourchettes présentées dans le présent rapport.

Figure 2

La construction d'habitations ralentira après 2016
RMR de Victoria, mises en chantier



Source : SCHL, (P) : prévisions.

Les mises en chantier d'habitations augmenteront d'ici la fin de l'année et demeureront nombreuses

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria, les mises en chantier d'habitations ont dépassé la moyenne sur 10 ans (figure 1). La faiblesse des stocks de logements individuels et de logements collectifs neufs a permis aux constructeurs de produire davantage de logements; tous les segments du marché de l'habitation finiront l'année 2016 avec un nombre total accru de logements neufs. Durant l'horizon prévisionnel, le nombre de logements construits, tous types confondus, diminuera mais demeurera élevé en raison du léger ralentissement de la formation de ménages et du relèvement des taux d'intérêt hypothécaires.

Les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, devraient se situer entre 2 500 et 2 700 en 2016, avant de diminuer pour s'établir entre 2 300 et 2 600 en 2017 et entre 2 100 et 2 500 en 2018 (figure 2). Les logements

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

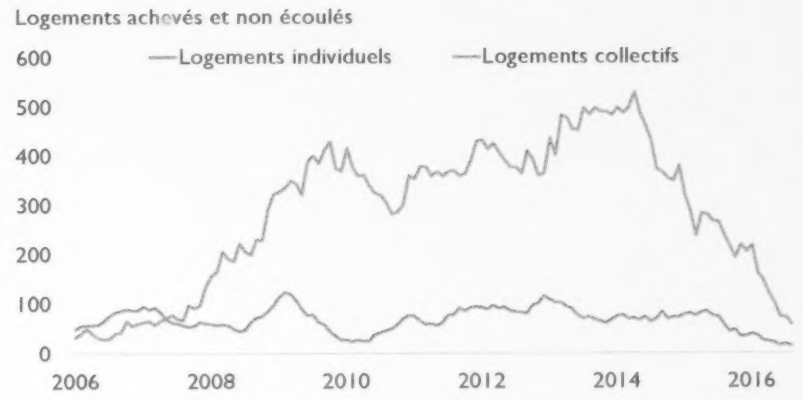
À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

collectifs continueront de dominer le marché du neuf, alors que les logements individuels représenteront encore environ un tiers de ce marché. Le nombre élevé d'habitations commencées est soutenu par les estimations quant à la formation de ménages, selon lesquelles l'année 2016 se terminera en affichant un record. BC Stats prévoit la formation de 2 084 ménages en 2016, une hausse de 5 % par rapport à 2015, puis de 2 035 ménages en 2017 et de 1 968 ménages en 2018[2]. Les nouveaux ménages sont une source démographique importante de la demande de logements et, dans la RMR de Victoria, leur nombre a toujours concordé avec celui des mises en chantier.

Les constructeurs de maisons individuelles sont en voie de présenter de très bons résultats cette année. Le cumul annuel de maisons individuelles mises en chantier s'élevait à 608 en août 2016, une hausse de 36 % en glissement annuel. En revanche, seulement 81 habitations supplémentaires auraient à être construites pour atteindre le total de 689 enregistré à la fin de l'année 2015, et la fin de 2016 sera probablement marquée par le nombre le plus élevé de maisons individuelles commencées depuis 2006. La combinaison de la majoration des prix et de l'augmentation du nombre de logements écoulés montre que la demande de maisons individuelles neuves s'est accrue[3]. Par rapport à la même période en 2015, le cumul annuel de logements écoulés a progressé de 20 % et le prix moyen des habitations neuves a monté de 10 %. En dépit d'une augmentation des mises en chantier, l'offre a été freinée par la croissance de la demande d'habitations neuves.

Figure 3

Les stocks bas favorisent la construction d'habitations



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). Les dernières données sont celles d'août 2016.

En août, les logements individuels achevés et invendus se chiffraient à 14, le nombre le plus faible depuis 2002, tandis que la population de la RMR de Victoria a augmenté de 11 % depuis lors (figure 3)[4].

Les tendances à la hausse de la demande et à la baisse de l'offre de logements individuels neufs reflètent l'activité sur le marché de la revente. La demande de logements existants a fait monter les prix dans ce segment du marché, ce qui a fait baisser ceux des habitations neuves. À la fin de 2015, l'écart entre les prix moyens du marché du neuf et du marché de la revente était de près de 15 %. Le prix moyen en cumul annuel d'une maison individuelle neuve en août 2016 n'était que de 7 % supérieur à celui d'une maison individuelle existante. Puisqu'une baisse des prix incite davantage d'acheteurs à se tourner vers les habitations neuves, d'où la demande en hausse, les constructeurs ont réagi en commençant plus d'habitations. Les mises en chantier d'habitations se situeront entre 830 et 910 en 2016, entre 780 et 860 en 2017, en raison du ralentissement de la formation de ménages, et entre 760 et 840 en 2018.

Les mises en chantier de logements collectifs seront bien plus nombreuses qu'en 2015. Cette tendance devrait se poursuivre au cours de l'horizon prévisionnel, mais l'année 2016 marquera un sommet. En effet, le nombre de logements collectifs commencés en 2016 dépasse déjà le total annuel de 1 321 unités inscrit l'an dernier : il se situait à 1 432 en août 2016. Plus particulièrement, les logements locatifs, surtout les appartements, ont constitué la part du lion des logements collectifs mis en chantier cette année. En 2015, 54 % des logements collectifs construits étaient destinés à la location, alors que cette proportion en cumul annuel a monté à 64 % en 2016. À l'exception de la mise en chantier d'un peu moins

[2] Sources : BC Stats (PEOPLE, 2016), données publiées en août 2016; SCHL (calculs).

[3] Les logements écoulés sont les logements neufs vendus.

[4] Sources : BC Stats (PEOPLE, 2016), données publiées en août 2016; SCHL (calculs).

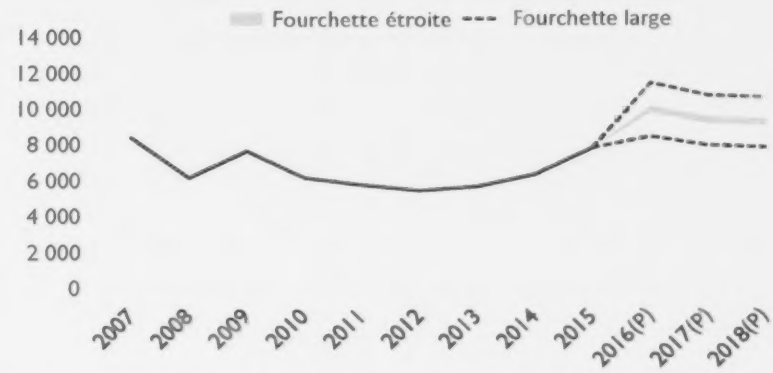
d'une dizaine de maisons en rangée, tous les logements collectifs locatifs commencés étaient des appartements ou des logements accessoires.

Le faible nombre de logements collectifs sur le marché de la propriété a aussi créé un marché plus concurrentiel pour les acheteurs et des possibilités pour les constructeurs. À la fin août 2016, 58 logements étaient achevés et invendus, ce qui est bien en deçà de la moyenne sur 10 ans de 300 unités (figure 3). Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs destinés au marché de la propriété ont augmenté de 15 % jusqu'à maintenant en 2016 par rapport à l'année précédente. La majorité de ces logements étaient des appartements (68 %). La demande accrue d'appartements reflète des tendances démographiques récentes : une population croissante de personnes âgées de moins de 40 ans et une population croissante de personnes âgées de plus de 55 ans. La première a un budget qui rend plus intéressantes les options de logement moins chères, alors que la deuxième pourrait choisir un logement plus petit après la retraite. Ces deux scénarios entraînent une croissance de la demande d'appartements.

La demande actuelle de logements collectifs sur les marchés de la location et de la propriété devrait persister et demeurer élevée au cours de l'horizon prévisionnel. Le nombre de logements collectifs commencés descendra en 2016 pour se situer entre 1 670 et 1 830. Les mises en chantier d'habitations diminueront à mesure que les logements actuellement en construction commenceront à entrer sur le marché. Entre 1 540 et 1 720 habitations seront commencées en 2017, puis entre 1 420 et 1 580 en 2018.

Figure 4

Les ventes diminuent après avoir atteint un sommet en 2016, mais demeurent élevées, Victoria MLS® Sales



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), SCHL (prévisions). (P) : prévisions.

Les ventes devraient se replier mais demeurer élevées

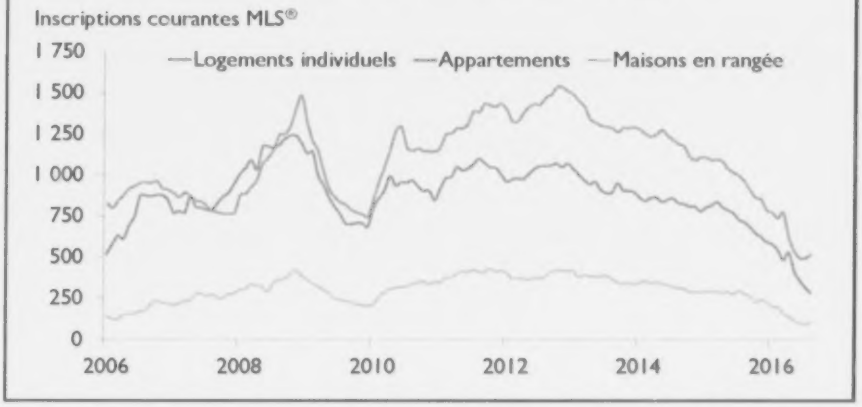
Jusqu'à maintenant en 2016, le marché de la revente se caractérise par une offre insuffisante et une demande accrue. Les ventes et les prix ont augmenté, alors que le nombre d'habitations en vente a diminué par rapport à l'an dernier. Le plus récent rapport Évaluation du marché de l'habitation (EMH) concernant la RMR de Victoria montre des signes modérés de surchauffe et d'accélération des prix. Dans le cadre de l'EMH, la surchauffe est une évaluation directe du rythme des nouvelles inscriptions par rapport aux ventes sur le marché. Elle a été observée aux premier et deuxième trimestres de 2016, moment où le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché demeurait le même tandis que les ventes augmentaient, d'où une conjoncture favorable aux vendeurs grâce à la montée des prix et à la vente plus rapide des habitations. Ce déséquilibre devrait cesser durant l'horizon prévisionnel. Les ventes désaisonnalisées ont atteint un sommet en avril 2016 pour ensuite reculer au cours des derniers mois, alors que les nouvelles inscriptions se sont accrues tout au long de l'année. Par conséquent, le marché de la revente ne demeurera probablement pas surchauffé, mais la conjoncture favorisera les vendeurs jusqu'en 2017 pour ensuite se rééquilibrer en 2018.

Les ventes dans la RMR de Victoria ont augmenté de 40 % au cours des huit premiers mois de 2016 par rapport à la même période en 2015, mais leur rythme ralentit depuis avril. Leur augmentation a concordé avec un fort accroissement démographique, une accélération de la formation des ménages et une croissance de l'emploi plus forte que la moyenne nationale. Cependant, le ralentissement de ces tendances devrait freiner le récent rythme de croissance annuel des ventes, qui devraient se situer entre 9 800 et 10 200 en 2016, une hausse de 25 à 30 % par rapport à 2015. Les ventes MLS® diminueront pour s'établir entre 9 200 et 9 600 en 2017, puis entre 9 100 et 9 500 en 2018. Malgré une tendance à la baisse au cours de l'horizon prévisionnel, les ventes annuelles totales demeureront nettement plus élevées que par le passé (figure 4).

Avec plus de ventes cette année, le marché est devenu encore plus favorable aux vendeurs en raison de la diminution de l'offre. En août 2016, le nombre d'habitations mises en vente était inférieur de 54 % en glissement annuel, une baisse de plus de 1 000 unités. Le nombre d'inscriptions courantes n'a pas crû d'une année à l'autre depuis mars 2013, et les ventes en 2016 ont progressé beaucoup plus rapidement que les nouvelles inscriptions. La baisse de l'offre visait tous les types de logements, les maisons individuelles, les habitations attenantes et les appartements en copropriété présentant tous un faible nombre d'inscriptions courantes et un rapport ventes-nouvelles inscriptions élevé (figure 5). Toutefois, lorsque le rythme des ventes a commencé à ralentir, les nouvelles inscriptions ont commencé à montrer des signes de croissance. En août 2016, le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions s'est accru de 7 % en glissement annuel, en hausse pour un troisième mois d'affilée. Le marché se rééquilibrera au cours de l'horizon prévisionnel, à mesure que les nouvelles inscriptions continuent d'entrer sur le marché et que la demande se contracte, mais la reconstitution de l'offre prendra un certain temps.

Figure 5

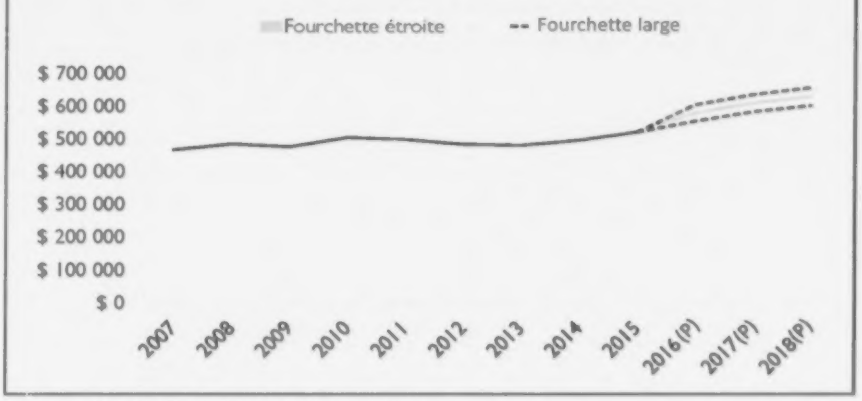
Les inscriptions courantes MLS® indiquent que l'offre de logements existants est faible



Source : Victoria Real Estate Board (VREB). Les données sont désaisonnalisées et les dernières données sont celles d'août 2016.

Figure 6

La croissance des prix ralentira après 2016
Victoria, prix MLS®



Sources : ACL SCHL (prévisions). (P) : prévisions.

Le marché en surchauffe en 2016 a entraîné l'accélération des prix. Le cadre de l'EMH indique une accélération des prix dans la RMR de Victoria au deuxième trimestre de 2016. Le prix MLS® moyen pour les huit premiers mois de l'année était de 12 % supérieur en regard de la même période un an plus tôt. Les logements individuels ont connu la plus forte croissance des prix et ont représenté plus de la moitié de l'ensemble des ventes. C'est dans la péninsule de Saanich que cette croissance a été la plus marquée d'une année à l'autre, où le prix moyen était le deuxième en importance à 740 000 $, suivie par le noyau urbain, où le prix moyen était le plus élevé à 808 000 $[5]. L'amélioration de l'équilibre du marché pendant le reste de 2016 devrait faire décélérer la croissance des prix, ce qui fera que le prix MLS® moyen se situera entre 575 300 $ et 584 700 $ en 2016. Le rééquilibrage progressif du marché modérera l'augmentation des prix. Le prix MLS® moyen se situera entre 605 600 $ et 614 400 $ en 2017 et entre 625 500 $ et 634 500 $ en 2018 (figure 6).

[5] Source : Victoria Real Estate Board

L'offre de logements neufs fera augmenter progressivement les taux d'inoccupation des appartements locatifs

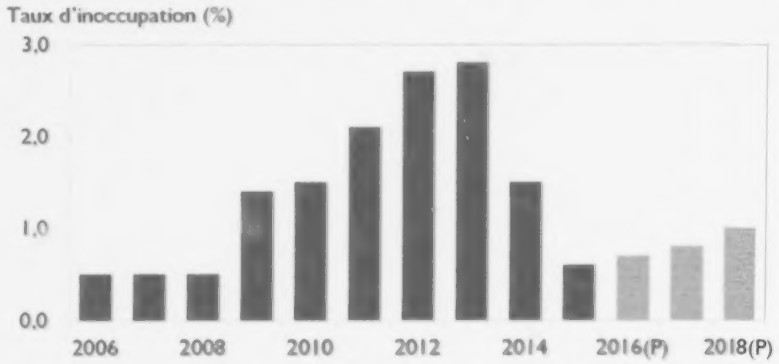
Le taux d'inoccupation sur le marché locatif dans la RMR de Victoria demeurera faible au cours de l'horizon prévisionnel en raison de la forte demande de logements locatifs. Les taux d'inoccupation des logements locatifs primaires demeureront à 1 % ou moins, mais ils augmenteront à mesure que l'offre commencera à rattraper la demande sur le marché.

L'offre de logements locatifs neufs s'accroît, principalement sous la forme d'appartements. De janvier à août 2016, 312 logements locatifs ont été commencés dans la RMR de Victoria et, en août, 1 261 unités étaient en construction. Plus de la moitié des logements en construction se situaient à Victoria et 24 % se trouvaient à Langford, les deux villes où la construction d'habitations locatives est la plus importante. Selon l'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a effectuée à l'automne 2015, l'univers locatif comptait un peu moins de 25 000 unités, dont la plupart avaient été construites avant 1980. Si l'on ne tient compte que des logements en construction et que l'on maintient constants tous les autres facteurs, ces logements représentent à eux seuls une augmentation possible de 5 % de l'univers locatif primaire. Le parc de logements locatifs existants ne compte que 1 055 unités achevées depuis 2000 et 1 636, de 1980 à 1999, ce qui signifie que le niveau de construction actuel représente un accroissement important du parc.

Plusieurs facteurs influent sur la demande de logements locatifs. La RMR de Victoria compte

Figure 7

Les taux d'inoccupation des appartements demeureront faibles malgré une augmentation de l'offre de logements locatifs



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements).

un nombre relativement élevé d'étudiants. La migration nette des personnes âgées de 16 à 25 ans est en moyenne de 1 800 par année depuis 2006, ce qui représente la plus grande cohorte de migrants vers la RMR de Victoria. Même si ces personnes ne sont pas toutes des étudiants, il s'agit d'un groupe démographique massivement composé de locataires, puisque les accédants à la propriété tendent à être un peu plus âgés. De plus, à la lumière de la récente accélération des prix sur le marché de la revente, la location d'un logement dans la RMR de Victoria est devenue beaucoup plus abordable que l'achat. Le coût d'une habitation existante a monté de 12 % en cumul annuel, tandis que le loyer moyen devrait augmenter beaucoup moins. De nombreux accédants potentiels à la propriété pourraient décider de reporter l'achat d'une habitation dans un tel contexte. Un autre moteur de la demande est la vigueur relative de l'économie de la Colombie-Britannique; la création d'emplois dans la RMR de Victoria a contribué à y attirer des gens, dont un grand nombre opteront pour la location avant d'accéder à la propriété.

Les loyers moyens monteront durant l'horizon prévisionnel. En général, les loyers mensuels des logements neufs seront supérieurs à ceux des logements existants et leur intégration dans le loyer mensuel moyen global fera augmenter la moyenne. La demande de logements locatifs demeurera forte, ce qui fera aussi hausser les loyers. Le loyer mensuel moyen d'un appartement d'une chambre sera de 900 $ en 2016 et montera à 925 $ en 2017, puis à 950 $ en 2018. Celui d'un appartement de deux chambres suivra à peu près la même tendance : 1 170 $ en 2016, 1 200 $ en 2017 et 1 230 $ en 2018.

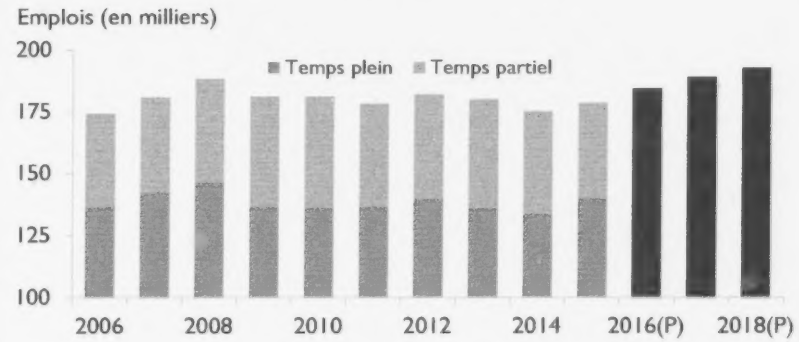
Le taux d'inoccupation dans la RMR de Victoria augmentera au cours de l'horizon prévisionnel à mesure que des logements neufs entreront sur le marché. De 0,6 % en 2015, il devrait s'élever à 0,7 % en 2016, à 0,8 % en 2017 et à 1 % en 2018 (figure 7).

Les facteurs démographiques et l'emploi soutiendront la demande de logements

Différents facteurs démographiques et économiques, comme la croissance de la population et de l'emploi, soutiendront le marché de l'habitation dans la RMR de Victoria. La dépréciation du dollar canadien et la solidité du secteur du tourisme dans la région contribueront aussi à la croissance régionale. La population de la RMR de Victoria devrait s'accroître en moyenne de plus de 4 100 personnes par année pendant l'ensemble de l'horizon prévisionnel. La migration nette demeurera élevée à Victoria, la croissance économique en Colombie-Britannique dépassant la moyenne du pays. Victoria continuera d'attirer des ménages provenant du Lower Mainland qui cherchent un logement plus abordable et des retraités de partout au pays qui sont attirés par son climat et ses services. En outre, des étudiants canadiens et étrangers continueront de migrer vers la RMR de Victoria pour étudier dans une des nombreuses écoles qui s'y trouvent, ce qui stimulera surtout la demande de logements locatifs. Les perspectives d'emploi favorables pour la RMR de Victoria soutiendront aussi la demande d'habitations dans les années à venir (figure 8).

Figure 8

La création d'emplois ralentira après 2016



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions).

Selon les prévisions, l'emploi progressera de 4,2 % en 2016, avant de connaître des taux de croissance plus modestes de 1,2 % en 2017 et de 1,1 % en 2018. Comme de nombreux travailleurs actuellement en service commencent à prendre leur retraite, une proportion grandissante de nouveaux employés contribueront à les remplacer. Toutefois, étant donné la population croissante à desservir, l'économie devra s'accélérer pour répondre à la nouvelle demande de biens et services dans la RMR de Victoria.

Au deuxième trimestre de 2016, 5 400 emplois ont été créés par rapport à l'année précédente, dont 3 400 à temps plein et 2 000 à temps partiel[6]. La croissance de l'emploi a été principalement concentrée dans les secteurs du commerce et des services scientifiques, professionnels et techniques. Ces deux secteurs ainsi que celui des soins de santé sont les plus grands employeurs dans la RMR de Victoria et représentaient plus de 40 % de l'ensemble des emplois dans la région. L'ajout des emplois dans la fonction publique porte la proportion totale que représentent ces quatre secteurs à la moitié de tous les emplois dans la RMR de Victoria. Durant l'horizon prévisionnel, il est probable que l'emploi sera à la hausse dans le secteur des soins de santé afin de desservir une population vieillissante, et le secteur des technologies en pleine expansion dans la RMR de Victoria contribuera à la création d'emplois dans le secteur des services scientifiques, professionnels et techniques.

Étant donné la faiblesse du dollar canadien par rapport au dollar américain, le secteur canadien du voyage, du tourisme et de l'accueil tirera profit d'une augmentation du nombre de touristes américains. Les Canadiens seront aussi plus susceptibles de chercher des destinations au pays puisque les destinations aux États-Unis seront maintenant relativement plus chères. Le nombre d'emplois dans le secteur des services d'hébergement et de restauration a augmenté de 800 au deuxième trimestre de 2016 par rapport à l'année précédente pour permettre de répondre à la demande. La fréquentation de l'aéroport international de Victoria s'est accrue chaque mois en 2016 par rapport à 2015, en hausse de 10,7 % en août. L'autorité portuaire de Victoria attend 226 bateaux de croisière et près de 520 000 passagers en 2016, un nombre similaire à celui de l'année dernière, qui était une année record pour le nombre de bateaux et de passagers en visite à Victoria.

[6] Source : Statistique Canada, tableau CANSIM 282-0128.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Les fourchettes larges

Risques associés aux prévisions

Il existe un certain nombre de risques positifs ou négatifs quant aux perspectives qui contribuent à l'incertitude de ces perspectives.

- L'accélération continue des prix dans la RMR de Victoria, relevée par le cadre de l'EMH, pourrait faire que les ménages s'endettent davantage pour accéder à la propriété. Les ménages très endettés seront plus vulnérables en cas de chômage ou de hausse des taux d'intérêt hypothécaires.
- Si la surchauffe observée sur le marché par le cadre de l'EMH au cours des deux premiers trimestres de 2016 se poursuivait, cela pourrait entraîner une hausse des prix des habitations, une faiblesse continue de l'offre de logements neufs et existants et un resserrement des taux d'inoccupation. Ces conditions pourraient freiner la migration vers la région, ce qui réduirait la demande de logements et aurait d'autres effets négatifs sur l'économie qui se ferait sentir sur le marché de l'habitation.
- Sur une note positive, la croissance de l'économie américaine pourrait stimuler les secteurs du tourisme et des exportations à Victoria, ce qui serait favorable aux entreprises locales, qui créeraient à leur tour des emplois.

Le degré plus élevé d'incertitude pose certains risques au sujet des perspectives concernant l'économie et le marché de l'habitation de la RMR de Victoria. Cela peut donner lieu à un éventail plus large de résultats possibles que la fourchette étroite. Des exemples sont présentés ci-dessous (se reporter aux graphiques qui montrent les fourchettes larges).

Mises en chantier

- Les bas coûts d'emprunt et la faiblesse des stocks d'unités achevées et invendues pourraient inciter les promoteurs à aller de l'avant avec certains projets plus vite que prévu, ce qui ferait monter la tendance des mises en chantier vers la limite supérieure de la fourchette.
- Le nombre total de logements en construction a augmenté de 60 % d'une année à l'autre en août 2016. Cette activité intense pourrait inciter les constructeurs à ralentir leur cadence en raison de contraintes de capacité ou à attendre de voir comment le nombre accru de logements achevés s'écoulera sur le marché.

Ventes

- La faiblesse continue des cours du pétrole dissuade les migrants s'apprêtant à se rendre dans les régions canadiennes productrices de pétrole. Si certains d'entre eux choisissent plutôt d'aller dans la RMR de Victoria, la population et la demande de logements augmenteront, ce qui stimulera les ventes.
- Étant donné que de nombreux baby-boomers atteignent l'âge de la retraite, la demande de logements dans la RMR de Victoria pourrait s'accroître si un plus grand nombre de migrants choisissent de s'y établir pour leur retraite, ce qui pourrait tirer les ventes vers la limite supérieure de la fourchette.
- Les taux d'intérêt pourraient demeurer faibles pour encore un bon bout de temps. Cette faiblesse, combinée à un marché de l'emploi plus vigoureux en raison des secteurs tirant profit de la dépréciation du dollar, pourrait se traduire par une amélioration plus forte que prévu du marché du travail, d'où une hausse des ventes.
- Une proportion importante des emplois créés en 2016 était des postes à temps partiel. Si des emplois à temps plein ne sont pas créés, la croissance de l'emploi tendra à soutenir la demande de logements locatifs plutôt que les ventes d'habitations.
- À l'inverse, des cours du pétrole élevés, un ralentissement de la migration et des taux d'intérêt plus élevés que dans nos prévisions pourraient tirer les ventes vers la limite inférieure de la fourchette.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé.

Les fourchettes larges

En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

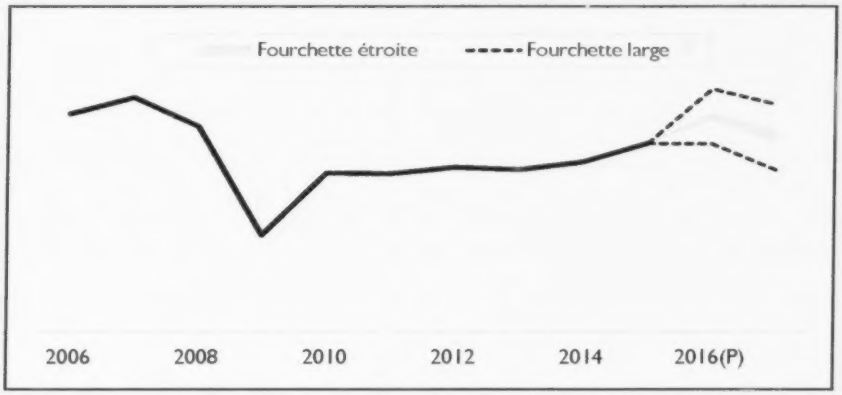
Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Population	La croissance démographique dépassera 4 000 personnes par année, principalement en raison de la migration interprovinciale.
Emploi	La croissance de l'emploi continuera de soutenir la demande d'habitations jusqu'en 2018, mais son rythme ralentira en 2017 et en 2018.
Marché de la revente	La vigueur de la demande et la faiblesse de l'offre caractérisent le marché de la revente de la RMR de Victoria en 2016. Le cadre de l'EMH de la SCHL révèle une accélération des prix et une surchauffe au deuxième trimestre. L'accroissement de l'offre et la baisse de la demande rééquilibreront le marché vers la fin de l'horizon prévisionnel.
Offre de logements achevés et non écoulés	Les stocks en août étaient bien inférieurs à la moyenne sur 10 ans de 368 logements seulement 14 maisons individuelles et 58 logements collectifs nouvellement achevés demeuraient invendus.
Logements écoulés	Le nombre total de logements écoulés depuis le début de l'année a diminué. Cependant, cette diminution est entièrement attribuable aux logements collectifs. Le nombre de logements écoulés en 2016 ne pourrait atteindre celui de 2015 même s'ils étaient tous écoulés une fois sur le marché. Les logements collectifs en stock en 2016 sont moins nombreux que les logements écoulés en 2015, d'où l'impossibilité d'augmenter leur taux d'écoulement. De janvier à août, le nombre de maisons individuelles écoulées était en hausse de 20 %.

Résumé des prévisions
RMR de Victoria
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	514	551	687	830	910	780	860	760	840
Logements collectifs	1 171	764	1 321	1 670	1 830	1 540	1 720	1 420	1 580
Tous types de logements confondus	1 685	1 315	2 008	2 500	2 700	2 300	2 600	2 100	2 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 691	6 371	7 868	9 800	10 200	9 200	9 600	9 100	9 500
Prix MLS® moyen ($)	480 997	496 473	521 616	575 300	584 700	605 600	614 400	625 500	634 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,8	1,5	0,6	0,7	0,8	1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 068	1 095	1 128	1 170	1 200	1 230
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	833	849	867	900	925	950
Indicateurs économiques						
Population	357 639	361 379	365 291	369 400	373 700	377 800
Nombre annuel d'emplois	179 700	174 900	178 100	185 600	187 900	190 100

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64369_2016_B02